



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CROTONE

Al sig. Sindaco del Comune di Crotone

Piazza della Resistenza n.1

88900 CROTONE

Pec : protocollocomune@pec.comune.crotone.it

Oggetto: Osservazioni al Piano Strutturale Comunale (PSC), completo di Rapporto Ambientale e della Sintesi non Tecnica e relativo REU, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.72 del 08/08/2025

Il sottoscritto ing. Antonio Grilletta, C.F. GRLNTN50P29D122V, nato a Crotone il 29/09/1950, residente a Crotone in piazza M.Montessori n. 17, in qualità di Presidente dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Crotone, on sede in Crotone alla via Ruffo,n.42 (C.F. 910074420795) tel. 096229554, mail segreteria@ordineingegnerikr.it, PEC ordine.crotone@ingpec.eu, formula le seguenti osservazioni.

OSSERVAZIONE N. 1 relativa all 'ART. 2 comma 2

Proposta di modifica

Si chiede di modificare il comma 2 dell'articolo 2 per come illustrato nella seguente tabella.

Art. 2 comma 2 (REU PSC adottato)	Art. 2 comma 2 (Proposta di modifica)
2. Tutti i Permessi di Costruire rilasciati e le SCIA presentate prima della data di approvazione del presente Regolamento, sono considerate non in contrasto con esso, e mantengono la loro validità, purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini riportati nel titolo abilitativo stesso a norma di legge; tali titoli abilitativi devono invece essere verificati ed eventualmente adeguati al presente Regolamento in caso di proroga della loro validità. Oltre alle disposizioni del presente REU (RET) si applicano anche le disposizioni degli altri strumenti regolamentari già vigenti nel Comune, ed eventuali successive modificazioni e integrazioni che non siano in contrasto con lo stesso.	2. Per tutti gli interventi, il cui iter autorizzativo e/o comunicativo risulta già avviato prima della data di adozione del PSC, valgono le disposizioni e le prescrizioni del precedente P.R.G.. 2 bis. Tutte le richieste di Permesso di Costruire presentate, le SCIA, le CILA, le CIL presentate prima della data di adozione del presente Regolamento, sono considerate non in contrasto con esso, e mantengono la loro validità.

Motivazioni

Tale osservazione scaturisce dal fatto di garantire il diritto al cittadino che abbia inoltrato qualsivoglia richiesta presso il SUE del Comune di Crotone in data antecedente a quella di adozione del PSC di avere come norme di riferimento quelle vigenti al momento di presentazione delle



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CROTONE

eventuali istanze. Molti cittadini e imprenditori si trovano attualmente nella situazione di aver affrontato importanti investimenti, avendo presentato pratiche edilizie molti mesi prima rispetto alla data di adozione del PSC, e oggi si trovano in contrasto con uno strumento adottato in data successiva alla presentazione delle istanze.

OSSERVAZIONE N. 1bis relativa all 'ART. 107

Osservazione di carattere generale

Il PSC all'art. 107, a prescindere della destinazione d'uso, prevede una unità di intervento minima di 30.000 mq, misura ritenuta restrittiva anche nei confronti del QTRP che prevede questa misura di lotto minimo nelle sole aree urbanizzabili;

OSSERVAZIONE N. 2 relativa al Capo II Criteri di formazione e gestione del Piano

Osservazione di carattere generale

Nel **Capo II Criteri di formazione e gestione del piano**, viene definita una Capacità edificatoria assegnata all'area che non è mai sufficiente alla edificazione del comparto se non della mera edilizia residenziale sociale a canone agevolato. Le ulteriori regole determinate nell'articolato per il raggiungimento della capacità edificatoria minima, tra acquisizione di aree a standard e la cessione obbligatoria al comune di una percentuale della superficie totale d'intervento prevista dall'art. 112 del REU che può diventare sino al 30% si ritengono essere altamente incisive sui costi finali di realizzazione dell'edificato. Questa circostanza favorirà (forse) la realizzazione di edificato non residenziale come uffici e attività commerciali, ma sarà a discapito della residenzialità del centro urbano provocando uno svuotamento della città.

OSSERVAZIONE N. 3 relativa al Capo IV Recupero Urbano qualità architettonica e inserimento paesaggistico

Osservazione di carattere generale

Nel **Capo IV – Recupero Urbano qualità architettonica e inserimento paesaggistico**, art. 86 appare soggettivo e discrezionale il concetto di obbligo nel mantenimento dell'estetica dell'edificio. senza dare indicazioni precise.

OSSERVAZIONE N. 4 relativa all 'ART. 132.3- Ambito di trasformazione a destinazione turistico ricettiva(ATT)

Proposta di modifica

Si propone l'eliminazione del comma 8 dell'art.132.3

Motivazioni

All'art. **132.3- Ambito di trasformazione a destinazione turistico ricettiva(ATT)** al comma 8, si prescrive che tutte le costruzioni realizzate in tale ambito debbano possedere la certificazione energetica ambientale dell'Istituto Nazionale di Bioarchitettura. Appare una prescrizione non imposta da norma di legge e che appesantisce eccessivamente l'iter amministrativo autorizzatorio.

OSSERVAZIONE N. 5 relativa all 'ART. 57



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CROTONE

Proposta di modifica

Si propone l'eliminazione del comma 4 dell'art.57.

Motivazioni

Il REU **all'art. 57** comma 4 impone l'obbligo di rispettare i requisiti CAM alle gare della progettazione dei lavori di costruzione. Appare forse un refuso e certamente non obbligo di legge nell'edilizia privata a meno di edilizia che viene agevolata da finanziamento pubblico.

OSSERVAZIONE N. 6 relativa all'art. 132.1- Ambito di trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale ATR

Proposta di modifica

Per le aree definite dall'art. 132.1- Ambito di trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale ATR - suggerisce che vengano equiparate alle aree normate dall'art. 127.8 – Ambito di trasformazione in area urbana, trattandosi di aree non più extra urbane, ma di aree oramai inserite in contesti completamente urbanizzati.

Motivazioni

In particolare nel Quartiere “Farina”, molte aree non ancora edificate sono state trattate come aree di espansione completamente libere e isolate, anziché di completamento (visto che sono oramai dotate di tutte le infrastrutture e servizi a rete.) Per queste aree è stata applicata impropriamente la legge regionale 19/2001, art. 24 e 31 che impone l'applicazione del comparto con un intervento minimo di 30.000 metri quadrati, che sarebbe valida per vaste zone per nulla antropizzate, ma non per ristrette frange di terreno poste tra diversi raggruppamenti edilizi esistenti. Nelle stesse aree il PSC impone la cessione gratuita del 30% della superficie territoriale al Comune, comprensiva delle capacità edificatorie delle stesse. Tale cessione rischia di compromettere la fattibilità economica degli interventi edilizi privati.

L'art. 132.1 non è applicabile sia per motivi tecnici, che economici, di conseguenza non solo le zone edificate male non verranno mai corrette a causa di una capacità edificatoria C_e troppo bassa e quindi scoraggiante, ma anche quelle realizzate bene non verranno mai completate per la difficoltà di intervenire su un comparto minimo di 30.00 metri quadrati, che implica l'attuazione di accordi tra un numero molto elevato di soggetti privati.

OSSERVAZIONE N. 7 relativa all'art.127.11- Ambito di riordino urbanistico A_{Ruf}

Proposta di modifica

Per le aree definite come “ Ambito di riordino urbanistico A_{Ruf}”(art. 127.11) è necessario in generale un considerevole aumento della capacità edificatoria di almeno il doppio di quella indicata, riportandola da 0,30 mq/mq ad almeno 0,60 mq/mq e l'attribuzione di una capacità edificatoria assegnata di almeno 0,18 mq / mq , così come previsto nell'art. 111 del REU.

Inoltre, per il Quartiere “Farina”, lungo la Via Nazioni Unite, fino a all'incrocio con via Russia, per una fascia di m 40 (catastalmente definita al momento dell'approvazione del piano) a destra e a sinistra della strada, per consentire il recupero di un fronte stradale uniforme e continuo, nello spirito dell'indirizzo riqualificatorio dell'art. 127.11, si propone di assegnare a dette aree una capacità edificatoria C_e di mq 1,00/1,00 mq di superficie territoriale, con edifici posti su una linea parallela alla strada. In particolare nel Quartiere “Farina” nelle aree edificate, di cui il PSC riconosce un forte disordine edilizio ed urbanistico, viene applicata una capacità edificatoria C_e di



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CROTONE

0,30 mq /mq , troppo bassa per essere presa economicamente in considerazione al fine di eventuali demolizioni e ricostruzioni “ riordinanti”. Anche con l’applicazione dei bonus offerti dello stesso Psc(art. 113).

Motivazioni

L’art. 127.11 non è applicabile sia per motivi tecnici, che economici, di conseguenza le zone edificate male non verranno mai corrette a causa di un’incapacità edificatoria C_e troppo bassa e quindi scoraggiante.

OSSERVAZIONE N. 8 relativa all’art. 128.2 Ambito soggetto a PAU(zona Marinella)

Proposta di modifica

Si suggerisce di fissare un limite temporale per la redazione e approvazione del PAU al di là del quale è necessario stabilire comunque una normativa di attuazione degli interventi.

Motivazioni

Il PSC rimanda alla redazione di un piano attuativo a grande scala attraverso un PAU(Piano attuativo unitario). All’indomani dell’approvazione del PSC, nessun intervento sarà possibile senza l’attuazione del Pau e comunque , anche dopo di essa, gli interventi saranno possibili solo a grande scala.

La previsione di un piano attuativo di iniziativa pubblica come il PAU in data incerta, scoraggia nel frattempo ogni altro tipo di intervento manutentivo degli immobili, con conseguente aumento di degrado dell’ area.

OSSERVAZIONE N. 9 relativa all’art. 128.1 Ambito di rinnovamento urbano (Zona centro e lungomare)

Proposta

Al fine di rendere economicamente attuabili gli interventi si suggerisce, in caso di demolizione con ricostruzione, un’ edificabilità C_e e pari almeno a 3 volte la volumetria esistente ed in caso di intervento singolo la monetizzazione del 20% dell’area da cedere al Comune o il reperimento dell’area in un’area diversa dall’intervento di trasformazione. Infatti, nel caso di un intervento singolo, il 20% dell’area da cedere al Comune potrebbe risultare di fatto inutilizzabile ai fini pubblici, e per giunta, compromettere anche la funzionalità planimetrica dell’intervento .

Motivazioni

Il piano prevede la demolizione con ricostruzione col doppio delle volumetrie originarie e la cessione del 20% della superficie di intervento al Comune. Da simulazioni effettuate per un singolo fabbricato risulta non economicamente conveniente un’operazione edilizia del genere sia per il soggetto attuatore che per il Comune che non avrebbe alcun vantaggio di reperire piccole aree cedute da un singolo intervento. Questo lascia presupporre che l’articolo preveda , anche qui, interventi a larga scala, dove il 20% dell’area ceduta al comune avrebbe una consistenza significativa.

OSSERVAZIONE N.10 relativa all’art. 128.3 zona di trasformazione integrale con trasferimento di volumetria (Zona Cinte muraria)

Proposta



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CROTONE

Nella ipotesi di attuazione di un intervento di tali entità, si suggerisce di delocalizzare totalmente le volumetrie e di non consentire la ricostruzione del 30% delle stesse, così come indicato dal PSC, in modo da liberare in maniera più efficace le aree di contorno alle mura storiche destinandole a parchi urbani con percorsi fruibili dalla collettività.

Motivazioni

Questo articolo è affascinante ma improbabile in quanto consiste in interventi smisurati di demolizione di grossi fabbricati con trasferimento della cubatura. Questo tipo di intervento prevede, oltre alla partecipazione di soggetti attuatori con notevoli risorse economiche, anche il consenso di centinaia di privati che lo rendono del tutto impossibile.

OSSERVAZIONE N.11

Osservazione di carattere generale

Tutto il PSC è concepito per l'attuazione di interventi a larga scala e quindi non facilmente realizzabili. Non è previsto alcun intervento diretto fattibile se non all'interno di piani attuativi smisurati e troppo estesi per essere realizzati. I piani attuativi di vaste dimensioni, infatti, interessano proprietà che nel nostro Comune risultano molto frazionate, rendendo difficile il raggiungimento di accordi tra una moltitudine di soggetti attuatori.

Se si vuole realmente attuare una politica di rigenerazione urbana diffusa è necessario l'intervento dell'investitore privato, quindi è fondamentale che gli interventi siano economicamente sostenibili. Vanno perciò incrementati gli indici, soprattutto nelle demolizioni e ricostruzioni, e facilitati i meccanismi di cessione/acquisizione delle aree. Si auspica che con l'accoglimento delle osservazioni che da più parti perverranno si arrivi a migliorare il PSC. In caso contrario lo stesso, invece di essere uno strumento di sviluppo del territorio, ne provocherà l'ulteriore impoverimento.

Crotone, 09 ottobre 2025



Il Presidente
(ing. Antonio Grilletta)

Si allega documento di identità